

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHEONG MING INVESTMENTS LIMITED

(昌 明 投 資 有 限 公 司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

**須予披露及關連交易
出售物業**

昌明投資有限公司財務顧問



創越融資有限公司

於二零零八年六月二日，各賣方(各自為本公司之全資附屬公司)分別與買方訂立該等協議，向買方或其指定之公司出售位於香港新界葵涌葵定路1-11號美適工業大廈之該等物業，就此涉及之現金總代價為24,740,000港元。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。買方乃一名執行董事，而根據上市規則第14A章之規定，故此彼亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之一項關連交易，須待獨立股東在股東特別大會上以點票表決方式批准後，方可作實。

本公司已經成立一個獨立董事委員會，就該等協議向獨立股東提供意見及作出推薦。本公司已經委聘獨立財務顧問，就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會在可行情況下盡快就此向股東寄發通函，其中將會載有：(i)出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件，載有其對該等協議所發表之見解及其向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有其對該等協議之見解；及(iv)召開股東特別大會之通告。

第一份協議

日期： 二零零八年六月二日

訂約方：

賣方： 資浚投資管理有限公司，本公司之全資附屬公司

買方： 雷勝明先生，執行董事

將予出售之資產：

根據第一份協議之條款及條件，第一賣方將會出售而買方或其指定之公司亦將會向第一賣方購買第一批物業（包括位於香港新界葵涌葵定路1-11號美適工業大廈之2樓A室、9樓A室及10樓A室、5樓B室、9樓B室及10樓B室，另地下第4、11及20號泊車位）。有關第一批物業之進一步資料載於下文「該等物業之資料」一節。

代價：

買方向第一賣方支付之代價合共為17,290,000港元，須按以下方式支付：

- (i) 1,729,000港元（即代價之10%）已於簽署第一份協議之時支付，作為可退還按金。倘第一份協議因任何原故不能完成（包括（但不只限於）第一份協議之條件（見下文詳述）不獲履行），則該筆可退還按金將會退還予買方，惟倘因買方違約之故而導致第一份協議不獲履行，則作別論；及
- (ii) 餘額15,561,000港元將於完成時以現金支付。

代價乃由第一賣方及買方參考本公司委聘之獨立估值師對第一批物業於二零零八年四月三十日之估計價值為17,290,000港元後，經公平磋商而釐定。第一批物業乃採用投資計算法，按市值基準估值，並假設連同現有租約一併出售。

第二份協議

日期： 二零零八年六月二日

訂約方：

賣方： 昌明印刷廠有限公司，本公司之一間全資附屬公司

買方： 雷勝明先生，執行董事

將予出售之資產：

根據第二份協議之條款及條件，第二賣方將會出售而買方或其指定之公司亦將會向第二賣方購買第二批物業（包括位於香港新界葵涌葵定路1-11號美適工業大廈之6樓A室、6樓B室及13樓B室）。有關第二批物業之進一步資料載於下文「該等物業之資料」一節。

代價：

買方向第二賣方支付之代價合共為7,450,000港元，須按以下方式支付：

- (i) 745,000港元（即代價之10%）已於簽署第二份協議之時支付，作為可退還按金。倘第二份協議因任何原故不能完成（包括（但不只限於）第二份協議之條件（見下文詳述）不獲履行），則該筆可退還按金將會退還予買方，惟倘因買方違約之故而導致第二份協議不獲履行，則作別論；及
- (ii) 餘額6,705,000港元將於完成時以現金支付。

代價乃由第二賣方及買方參考本公司委聘之獨立估值師對第二批物業於二零零八年四月三十日之估計價值為7,450,000港元後，經公平磋商而釐定。第二批物業乃採用投資計算法，按市值基準估值，並假設連同現有租約一併出售。

該等協議之其他主要條款

該等物業現時以按揭形式按予銀行，作為本集團所獲之一般銀行信貸之抵押品。該等物業在出售時將不會附帶現時之按揭。

該等物業在出售時將會與現時出租予獨立第三方之租約一併出售。各賣方就有關租約持有之租金按金將會在完成後轉讓予買方。買方已同意，在有關租戶向各賣方要求發還彼等各自之租金按金時，買方須向各賣方彌償有關款項。

雙方已同意，在向買方出售第一批物業時，將會附帶現時就第一批物業其中10樓A室所收到有關維修樓宇或更換鬆脫及毀壞的窗框及玻璃的指令而出售。雙方亦已同意在向買方出售第二批物業時，將會附帶現時就第二批物業其中6樓A室所收到有關維修樓宇或更換鬆脫及毀壞的窗框及玻璃的指令而出售。第一賣方及第二賣方將會承擔為遵照及辦妥上述樓宇的指令而支出之一切費用。

該等協議各自之條件

該等協議各自須待下列條件在二零零八年七月三十一日前不少於七個營業日之前（或各有關賣方與買方以書面同意之較後日期）（「最後截止日期」）獲履行後，方可完成：

- (1) 根據上市規則，獨立股東在有關之股東特別大會上以點票表決方式以大多數票贊成批准出售有關物業（即與第一份協議有關之第一批物業及與第二份協議有關之第二批協議）及根據各有關協議擬進行之一切交易；及
- (2) 遵守上市規則其中適用於出售有關物業（即與第一份協議有關之第一批物業及與第二份協議有關之第二批物業）及根據各有關協議擬進行之一切交易之一切規定（如有）。

獨立股東在股東特別大會上將會以點票方式表決。

該等協議並非互為條件，彼此可以單獨完成。倘上述該等協議之完成條件在最後截止日期或之前（或有關賣方及買方以書面同意之較後日期）不獲履行，則有關協議之訂約方可以就此以書面通知對方終止根據有關協議擬進行之買賣，而自此之後，根據有關協議擬進行之買賣將會由發出終止通知之日起失效及作廢，且再無作用，而各訂約方均毋須根據有關協議向對方承擔任何責任及負債或提出任何索償。

預期該等協議各自將於緊隨上述完成條件獲履行之日起計七個營業日之內(或有關賣方及買方同意之其他日期)完成。

該等物業之資料

該等物業乃由各賣方持有作出租用途。該等物業乃工廠物業，總建築面積約共59,000平方呎(其中第一批物業約佔41,000平方呎，第二批物業約佔18,000平方呎)。該等物業在截至二零零八年三月三十一日止年度帶來之租金收入總額約共2,200,000港元(二零零七年：約2,000,000港元)，而該等物業同年在扣除一切開銷、支出及稅項後帶來之收入淨額則約共1,600,000港元(二零零七年：約1,400,000港元)。

進行出售事項之理由及利益

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務為製造及銷售彩盒、兒童趣味性圖書、籤條、標籤、恤衫襯底紙板、膠袋、商業印刷、持有物業及投資，與及投資控股。隨着中國在二零零八年一月一日開始推行新的勞動法，加上中國人民幣兌美國貨幣升值，本集團在中國之製造業務經營環境較以往更加困難。去年國內的印刷業生產成本急速上漲，導致邊際溢利大減。有見及此，本公司一直致力物色其他業務機會與及尋求能為本集團帶來長遠持續增長的辦法，旨在減輕本集團對製造業務之依賴。就此而言，本公司建議把資產重新部署；出售於該等物業之投資以套現，等待適當的商機出現及把握其他業務投資機會。該等物業以往由本集團用作生產設施，但自從本集團在一九九零年底把所有生製設施遷往中國後，未能盡用該等物業的所有面積。據估計，進行出售事項將會帶來約24,300,000港元之款項淨額，此筆款項可用作本集團未來發展新業務，而本集團之營運資金亦會因此而增加。於本公佈發表日期，本公司尚未選定任何投資目標。代價乃相等於該等物業於二零零八年四月三十日之未經審核賬面值(見本集團於當日之管理賬目，按公平值計算)。

除本公司就該等協議而引致已支付或將會支付之專業費用及開支(不包括上文「該等協議之其他主要條款」一節所述與現有樓宇維修指定有關之支出約2,000港元)估計約共440,000港元外，完成該等協議不會令該等物業在本集團賬目所列之有關賬面值出現任何溢利或虧損。董事(不包括獨立非執行董事)認為該等協議之條款乃按一般商業條款制定，誠屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。獨立非執行董事之見解將會收錄在本公司之有關通函內(見下文所述)。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。買方乃一名執行董事，而根據上市規則第14A章之規定，故此彼亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之一項關連交易，須待獨立股東在股東特別大會上以點票表決方式批准後，方可作實。於本公佈發表日期，買方及其聯繫人士擁有合共323,970,036股股份，約相等於本公司現有股本之53.18%。根據上市規則，買方及其聯繫人士將會放棄在股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易而提呈之普通決議案投票。

本公司將會成立一個獨立董事委員會，成員由三名獨立非執行董事組成(分別為林振綱博士、盧永文先生及吳麗文博士)，彼等負責就該等協議向獨立股東提供意見及作出推薦。本公司已經委聘凱利融資有限公司擔任獨立財務顧問，就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將會在可行情況下盡快向股東寄發通函，其中將會包括：(i)出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，載有其對該等協議之見解及其向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有其對該等協議之見解；及(iv)召開股東特別大會之通告。

釋義

在本公佈內，除文義另有界定外，以下詞語之涵義如下：

「該等協議」	指	第一份協議及第二份協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予此詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	昌明投資有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該等協議完成出售事項
「關連人士」	具	上市規則賦予此詞之涵義
「代價」	指	24,740,000港元，即買方就該等物業須向各賣方支付之款項總額
「董事」	指	本公司各董事
「出售事項」	指	各賣方建議出售該等物業
「第一份協議」	指	第一賣方及買方於二零零八年六月二日訂立買賣協議。據此，第一賣方同意出售而買方亦同意購買第一批物業
「第一批物業」	指	位於香港新界葵涌葵定路1-11號美適工業大廈之2樓A室、9樓A室及10樓A室、5樓B室、9樓B室及10樓B室，另地下4、11及20號泊車位
「第一賣方」	指	資浚投資管理有限公司，本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「獨立股東」	指	除買方及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	第一批物業及第二批物業
「買方」	指	雷勝明先生，該等物業之買方，亦為執行董事
「第二份協議」	指	第二賣方及買方於二零零八年六月二日訂立之買賣協議。據此，第二賣方同意出售而買方亦同意購買第二批物業
「第二批物業」	指	位於香港新界葵涌葵定路1-11號美適工業大廈之6樓A室、6樓B室及13樓B室
「第二賣方」	指	昌明印刷廠有限公司，本公司之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司為批准該等協議及據此擬進行之交易而召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「各賣方」 指 第一賣方及第二賣方之統稱

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣

承董事會命
昌明投資有限公司
主席
雷志

香港，二零零八年六月三日

於本公佈發表日期，執行董事為雷志先生、雷勝明先生、雷勝昌先生及雷勝中先生，而本公司之獨立非執行董事為林振綱博士、盧永文先生及吳麗文博士。